

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	24.11.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.12.2011	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 "Feldstraße/ Petristraße" für eine östliche Teilfläche des Gebietes südlich des Finkenbaches, westlich der Feldstraße und nördlich der Petristraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Mitte -
Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Aufstellungsbeschluss: BV Mitte 30.09.2010, StEA 26.10.2010, Drs.-Nr. 1269 / 2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ wird der Begründung gemäß §§ 2 (1), 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB (FNP-Berichtigung Nr. 5/2011 „Wohnbaufläche zwischen Petristraße und Finkenbach) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ ist mit der Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen als Voraussetzung zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Entwicklung des Plangebietes soll in einem zweiten städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Bielefeld parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss geregelt werden. Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.300 €. Die Übernahme der notwendigen Retentionsfläche (Regenrückhaltebecken für die Stadtentwässerung) durch die Stadt Bielefeld ist bereits erfolgt.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die für die innere Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen verursachen Kosten in Höhe von ca. 190.000 €. Davon sind ca. 70.000 € für die Schmutzwasserkanalisation und ca. 120.000 € für die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Zusätzlich ergeben sich Kostenanteile aus der Funktion als Transportsammler zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet Hakenort bzw. aus dem Wohngebiet längs der Leibnitzstraße, die nicht in diesen Kosten enthalten sind. Die Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen sind im Finanzplan 2011 vorgesehen.

Die Fläche für die öffentlichen Grünflächen einschließlich Kinderspielplatz ist vom Investor kostenfrei an die Stadt zu übertragen. Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche von der Stadt übernommen und gepflegt. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen des Erschließungsvertrages vereinbart.

Für den Erschließungsvertrag muss eine durch die Bezirksvertretung beschlossene Entwurfsplanung zu den öffentlichen Grünflächen vorliegen. Die Kosten für die Herrichtung der Wegeverbindung auf dem Bahndamm sind dabei nicht auf den Erschließungsträger zu übertragen.

Mit der Übernahme der öffentlichen Grünflächen fallen Unterhaltungskosten für die Grünunterhaltung sowie Miet- und Pachtzahlungen für das Umweltamt an, die in den städtischen Haushalt eingestellt werden müssen. Diese Kosten sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.10.2010 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 09.09.2010 und am 30.09.2010 den Aufstellungsbeschluss

für die als Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen (Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“) konnten vom 06.12.2010 bis einschließlich 23.12.2010 im Bauamt sowie nachrichtlich im Internet eingesehen werden. Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ erarbeitet. Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB parallel zu beteiligen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Bestandssituation / Planungsziel

Die im Gebiet südlich des Finkenbaches, westlich der Feldstraße und nördlich der Petristraße ansässige Gärtnerei (Topfpflanzen und Hydrokulturen) wurde seit dem Jahre 2000 kontinuierlich in ihrer Nutzung reduziert. Die Gewächshäuser und Anlagen für den Großumschlag von Pflanzen im Osten des Plangebietes sind bereits vollständig aufgegeben worden. Somit steht der überwiegende Teil des bisherigen Gärtnergeländes für eine Nachnutzung zur Verfügung. Die weitere Nutzung der Gärtnerei soll innerhalb des Plangebietes zunächst auf den Verkaufsbereich im Südwesten beschränkt werden, wenngleich er langfristig in eine Gesamtkonzeption für das ganze Plangebiet eingebunden ist.

Die Fläche bietet sich als innerstädtischer Bereich für eine Nachnutzung zu Wohnbauzwecken an. Um die Voraussetzung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Planungskonzept

Die bauliche Entwicklung des Neubaubereiches soll sich von Osten nach Westen vollziehen. Dabei sind zwei Bauabschnitte geplant, die der zunächst in dem Gebiet verbleibenden Verkaufsstelle der Gärtnerei / Blumenhandlung geschuldet sind. Ein erster Bauabschnitt im Osten kann bereits unabhängig von der Aufgabe der Blumenhandlung entwickelt werden. Der 2. Bauabschnitt berücksichtigt die vorerst verbleibende Fläche der Blumenhandlung mit ihren Außenflächen. Das langfristige Planungskonzept für beide Bauabschnitte liegt den geplanten B-Plan-Festsetzungen zugrunde.

Im Osten des Neubaubereiches soll im Übergang zu der an der Feldstraße vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen meist wohngenutzten Bebauung eine zweigeschossige Einzel- / Doppelhausbebauung entstehen. Daran soll sich nach Westen maximal dreigeschossiger Wohnungsbau anschließen. In dem Gebiet sollen somit unterschiedliche Gebäudetypen und Wohnformen sowie Wohnungsgrößen angeboten werden. Dabei ist ein Angebot im Miet- und Eigentumswohnungsbau vorgesehen.

Der Bereich der vorhandenen Straßenrandbebauung an der Feldstraße und an der Petristraße erhält im künftigen Bebauungsplan ein Angebot für eine gegenüber dem Bestand höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Durch die Neuordnung wird eine Blockrandbebauung mit klaren Raumkanten geschaffen. So sind an der Petristraße im Bereich der Kreuzung Feldstraße sowie im Westen des Plangebietes dreigeschossige Gebäude mit geneigtem Dach für Dienstleistungs-, Praxis- und Wohnnutzung denkbar.

Zu der gewerblichen Nutzung westlich des Plangebietes ist ein ausreichender Schutzabstand vorgesehen, welcher nicht für eine Wohnbebauung genutzt werden soll. Auf eine bauliche Nutzung im Sinne von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben wird hier im

Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung u. a. aufgrund mangelnder Nachfrage verzichtet. So kann die geplante Wohnnutzung mit den notwendigen Flächen für Stellplätze und Freiflächen an dem Standort entwickelt werden. Zudem kann im Westen des Plangebietes langfristig Raum zur Umsetzung einer Grünvernetzung mit einer Rad- und Fußwegeverbindung entsprechend den beschlossenen Zielen des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet Nördlicher Innenstadtrand“ geschaffen werden.

Mit dem Plangebiet ist eine Aufnahme in das Programm „100 Klimaschutzsiedlungen“ der Landesregierung NRW beabsichtigt.

Flächennutzungsplanung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ ist für das Gebiet der ehemaligen Gärtnereinzugung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden mit dem Ziel der Darstellung einer „Wohnbaufläche“, einer „Grünfläche“ sowie einer Versorgungsfläche (s. Anlage B).

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagenübersicht

A	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Entwurf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
B	<p>Information über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung</p>
C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ Entwurf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtsplan (ohne Maßstab) • Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/30.00 - Baunutzungs- und Baugestaltungsplan, Ausschnitt (ohne Maßstab) • Bestandsplan (ohne Maßstab) • Bestandsplan - Legende • Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Gestaltungsplan Entwurf (ohne Maßstab) • Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ – Gestaltungsplan - Legende • Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Nutzungsplan Entwurf (ohne Maßstab) • Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ – Nutzungsplan Entwurf – Legende • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt
D	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Entwurf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung